

Die Gemeinde Finsing erlässt aufgrund  
 § 17 Abs. 1 & 2 BauGB gem. § 4 BauNVO  
 - Art. 91 Bayerisches Baugesetzbuch (BayBO)  
 - Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)

In der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung dieser vom Architektbüro E. v. Angerer in München gefertigte 1. Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB des Bebauungsplans für das Baugebiet "Am Speichersee" als

Satzung.

**A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

**1. Art der baulichen Nutzung**

**WA** Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO)

**2. Maß der baulichen Nutzung**

**II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

**GR 90** max. zulässige Grundfläche

**3. Bauweise, Baugrenzen**

▲ nur Einzelhäuser zulässig

▲ nur Doppelhäuser zulässig

— Baugrenze

— Flurstücksgrenze

**4. Verkehrsflächen**

■ öffentliche Verkehrsfläche

■ Fuß- und Radweg

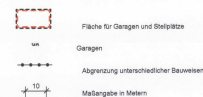
— Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

■ Straßenbegrenzungslinie, Wiese externer gepflegt (Mehd 2 x jährlich nach dem 15.07., keine Düngung, kein Einsatz von Pflanzmitteln)

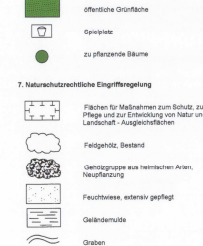
▲ Sichtdreieck

**5. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen**

— Grenze des öffentlichen Festsetzungsgebietes

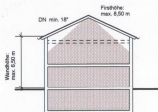


**B. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN**



**C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

- Art der baulichen Nutzung**  
Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.
- Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen**
  - Als Maß der baulichen Nutzung gelten die in der Planzeichnung angegebenen Werte für die Grundfläche als Höchstgrenze.  
Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche ist zulässig durch:
    - Die Grundfläche von gedächtnisgerechten Anbauten bzw. Wintergärten um max. 12 qm
    - Die Grundfläche von in das Gebäude integrierten Garagen um max. 20 qm
  - Anbauten bzw. Wintergärten dürfen die Baugrenzen an einer Gebäudesseite bis max. 2,0 m überschreiten.
  - Die maximale überbaubare Grundstücksfläche aller Nebengebäude einschließlich Garage darf 10 qm nicht überschreiten. Gartenläschen bis 8 qm Größe dürfen auch außerhalb der Baugrenzen liegen.
  - Anzahl der Wohneinheiten:
    - Doppelhäuser: 1 Wohneinheit, Einzelhaus (GR 80): 1 Wohneinheit, Einzelhaus (GR 110): 2 Wohneinheiten
- Höhe der Gebäude**
  - Obere Erdegeschosshöhe max. 30 m über Straßenniveau im Bereich des Hausengangs.
  - Maximal zulässige Firsthöhe: 8,50 m gemessen von Oberkante Straßenniveau im Bereich des Hausengangs bis Oberkante Dachfläche am First
  - Maximal zulässige Wandhöhe: 8,50 m gemessen von Oberkante Straßenniveau im Bereich des Hausengangs bis Schnittpunkt Oberkante Dachfläche mit Oberkante Außenwand
  - Abgrabungen sind unzulässig.

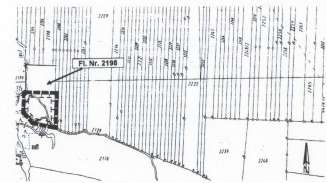


- Dächer**
  - Dachform: geneigtes Dach
  - Dachneigung: mindestens 16°
  - Dachdeckung: ziegelrote kleinformatige Dachsteine, Blech und Glas nur bei Anbauten.
  - Dachschritte sind unzulässig.
  - Dachaufbauten: Dachaufbauten dürfen erst ab einer Dachneigung von 35° errichtet werden. Zweischhäuser sind auch bei geringeren Dachneigungen zulässig. Giebeln sind zulässig mit einer maximalen Einzelhöhe von 1,85 m oder als Zwerchgiebel mit einer maximalen Breite von einem Drittel der davor liegenden Traufwandlänge. Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten auf einer Dachseite darf ein Drittel der davor liegenden Traufwandlänge nicht überschreiten. Die Firsthöhen müssen mindestens 50 cm unter dem Hauptfirst liegen. Unterschiedliche Giebelformen auf einer Dachseite sind nicht zulässig.
  - Firstverlauf über die Längsrichtung des Gebäudes
  - Baukörper, die im Plan mit einem durchgehenden gemeinsamen Firstfeld gekennzeichnet sind, müssen gleiche Dachneigungen, gleiche Traufhöhe, gleiche Firsthöhe und dasselbe Dachdeckungsmaterial haben.

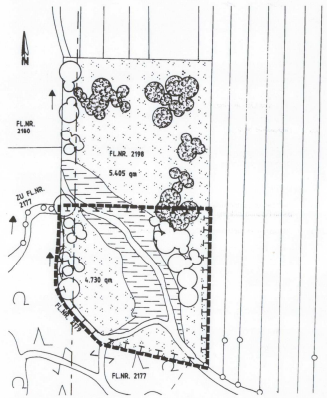
- Garagen, Nebenanlagen**
  - Garagen sind nur innerhalb der besonders festgesetzten Flächen und der überbaubaren Flächen zulässig.
  - Die maximale Firsthöhe bei Garagen darf 5 m nicht überschreiten.
  - Anzahl der Stellplätze: 2 Stellplätze pro Wohneinheit, bei Wohnungen bis max. 40 qm 1 Stellplatz.
  - Stauraum mind. 3,0 m zwischen Garage und Fahrbahn. Der Stauraum darf nicht als Stellplatz angerechnet werden.
  - Mülltonnenbehälter sind in die Einriedung oder am Haupt- bzw. Nebengebäude zu integrieren.

- Einfriedigungen**
  - Zulässig sind:
    - Holzzäune, sokkellos mit senkrechter Lattung, maximal 1,0 m hoch, Maschendrahtzäune, sokkellos maximal 1,0 m hoch, hinterpflanzt.
  - Keine Einfriedigung zulässig:
    - Bei Garagenzufahrten
- Grünordnung**
  - Stellplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten, z.B. mit Kies, Rasengittersteinen oder Pflaster mit Rassenlage.
- Für die Baumplanung entlang der neuen Erschließungsstraße ist nur eine heimische Art zu verwenden. Geeignete Abwechslung der gepflegten Bäume von den im B-Plan dargestellten Standorten sind zulässig.**
- Innenhalb von Sichtdreiecken sind jegliche Bebauung sowie Bepflanzung und Abgrabungen über 1,0 m Höhe unzulässig. Ausgenommen sind Einzelbäume mit einem 3,0 m hohen Kronenansatz.**
- Die zentrale öffentliche Grünfläche ist zu einem Drittel naturnah zu gestalten, d.h. mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Für die Begrünung des Spielplatzes sind mindestens 70 % heimische Pflanzen zu verwenden. Giftige Pflanzen dürfen nicht eingesetzt werden.**

- Die verbleibenden öffentlichen Grünflächen sind mit heimischen Bäumen und Sträuchern dicht zu bepflanzen.
- Mindestens 10 % der Freiflächen der Baugrundstücke sind mit heimischen, standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen. Die Vorgärten sowie die verbleibenden Freiflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Fremdländische Heidegärten, z.B. Thun-Hecken, sind unzulässig. Je angefangene 200 qm unbebaute Grundstücksfläche ist ein heimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen.
- Bei den Pflanzungen sind Art, 47 u. 48 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.07.82 (Übereinstimmung von Bäumen, Sträuchern usw.) zu beachten. Die Bepflanzungen sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Gebäude vorzunehmen. Die nach den Festsetzungen neu zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Ausfall ist sie gemäß den Angaben des Bebauungsplanes zu ersetzen.
- Naturschutzrechtliche Eingriffregelung**
  - Innenhalb des Geltungsbereiches des Eingriffbebauungsplanes sind keine Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.
  - Außerhalb des Geltungsbereiches des Eingriffbebauungsplanes wird gem. § 9 Abs. 1a BauGB eine ca. 4.730 qm große Teilfläche im Süden der FL.Nr. 2188 Gemarkung Finsing als Ausgleichsfläche für den Eingriff in Natur und Landschaft festgesetzt.
- Lageplan M 1:5000



**8.4 Ausgleichsmaßnahme 1:1000**



**9. Wasserwirtschaft**

Keller sind mit wasserdichten Wänden gegen die hohen Grundwasserstände zu schützen.

**D. HINWEISE DURCH TEXT**

**Immissionschutz:**  
 Da im Planungsbereich keine weitere Geräuschbelastung vorherzusehen, muss damit gerechnet werden, dass die Schallemissionen des benachbarten Wasserkraftwerkes auch bei Einhaltung der Richtwerte insbesondere in der Nacht wahrnehmbar werden.  
 Bei Schlaf- und Kinderzimmern, die an Fassaden mit einer Lärmbelastung von 39 - 40 dB(A) liegen (vergl. schalltechnische Untersuchung im Anhang zur Begründung), sollte mindestens ein zum Lüften erforderliches Fenster an einer schallabgewandten Seite liegen.

- Wasserwirtschaft:**
- Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen werden.
  - Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Bezug anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen. Die Grundstücksabwasseranlagen müssen nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.
  - Unverschrumpfter Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern. Die Regelungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung vom 01.01.2000 sind zu beachten.

Unweltschutz:  
 Anlagen zur Sonnenenergienutzung werden empfohlen.

Landwirtschaft:  
 Mit Lärm- und Geruchbelastungen von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen muss gerechnet werden.

Denkmalpflege:  
 Archäologische Befunde unterliegen der Meldepflicht.

Verfahrensvermerk zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes "Am Speichersee" gemäß § 13 BauGB

Der am 16.07.2005 in Kraft getretene Bebauungsplan "Am Speichersee" wird vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB geändert. Die von der Änderung betroffene öffentliche Belange wurden im Verfahren beilegt.

Der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes gem. § 13 BauGB wurde vom 24.04.2006 gefasst:

Neufassung, den 01.08.2006  
 Krizok, 1. Bürgermeister



Der Gemeinderat der Gemeinde Finsing hat mit Beschluss vom 24.04.2006 gem. § 10 BauGB die Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 24.04.2006, Satzungsbeschluss.

Neufassung, den 01.08.2006  
 Krizok, 1. Bürgermeister



Ausgefertigt:  
 Neufassung, den 01.08.2006  
 Krizok, 1. Bürgermeister



Die Änderung des Bebauungsplanes wurde am 30.05.2005 ortsüblich bekannt. Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.

Neufassung, den 01.08.2006  
 Krizok, 1. Bürgermeister



**GEMEINDE FINSING**

**BEBAUUNGSPLAN "AM SPEICHERSEE"**

**1. ÄNDERUNG IM VEREINFACHTEN VERFAHR GEM. § 13 BAUGB**

Diese Bebauungsplanänderung ersetzt den ursprünglichen Bebauungsplan in der Fassung vom 30.05.2005 (in Kraft getrt am 16.12.2005).



Architektbüro Echterl v. Angerer, Löhndorfer Str. 22, 91311 Mitterte, Tel.: 093-69102, Fax: 093-69108, mail@eangereger.de  
 Geodätische Maßstab: Landschaftsarchitekt Peter-Ottensmeyer Str. 3, 86457 Wörnitz, T: 09133-2362, F: 09131-4401, mail@pao.de

Neufassung, den 01.08.2006  
 Krizok, 1. Bürgermeister

München, 24.04.2006  
 (gestempelt, 22.05.2006 (M))